

---

**Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 17.09.2024**

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

4. **Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Schabernack" für das Geviert Elisenstraße, Margaretenstraße, Hans-Sachs-Straße, Franzstraße, im Verfahren nach § 13a BauGB**
- a) ) **Abwägungsbeschluss zu den während der Wiederholung der öffentlichen Auslegung sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen**
- b) **Beschluss über das weitere Verfahren**

**Beschluss:**

- a) Den in der **Anlage** zusammengestellten Abwägungsbeschlüssen wird zugestimmt.
- b) Das Planungsbüro Stadt-Raum-Planung, Frau Mirbeth, wird beauftragt, die beschlossenen Änderungen in den Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuarbeiten. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.09.2024 nochmals verkürzt nach § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Krailling, 19.09.2024



Marco Zickler





## GEMEINDE KRALLING

3. Auslegung (verkürzt) zur 12. Änderung des B-Plans Nr. 26 „Margaretenstraße / Elisenstraße / Franzstraße / Hans-Sachs-Straße“ vom 15.05.2024 - 07.06.2024



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung



Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Untere Naturschutz- behörde (Stellung- nahme vom 06.06.2024)</p>	<p><i>Die Untere Naturschutzbehörde wird ggf. eine gesonderte Stellungnahme abgeben.</i></p>	<p>→ Es wurde keine gesonderte Stellungnahme nachgereicht.</p>
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Untere Immissions- schutzbe- hörde (Stellung- nahme vom 06.06.2024)</p>	<p><i>Die Vorschläge der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Änderung/Ergänzung der Festsetzungen zum Punkt „Schallschutz“ sind in den vorgelegten Unterlagen i. d. F. vom 16.04.2024 enthalten.</i></p> <p><i>Damit besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis mit der Bebauungsplanänderung.</i></p> <p><i>Folgende redaktionelle Änderung ist aus unserer Sicht allerdings erforderlich: Unter Punkt 11 Schallschutz ist die Nummerierung zu ändern. Der erste Absatz sollte mit 11.1 und der zweite Absatz mit 11.2 bezeichnet werden.</i></p> <p><i>Im ersten Absatz bei Ziffer 11 ist in der zweiten Zeile „gemäß 11.2“ zu streichen.</i></p>	<p>→ Die Nummerierung wird entsprechend geändert: <b>Festsetzungen B 11.1., B 11.2. und B 11.3.</b> (siehe Seite 7 und 8).</p> <p>→ Der Absatz „gemäß 11.2“ unter <b>Festsetzung B 11.1.</b> wird gestrichen.</p>
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellung- nahme vom 06.06.2024)</p>	<p><i>Zur Plandarstellung:</i></p> <p><i>Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Vermaßung in der Plandarstellung teilweise verrutscht ist (z.B. auf den Grundstücken FINr. 17/2 und 31/2 Gemarkung Krailling.</i></p> <p><i>Des Weiteren dürfen wir darauf hinweisen, dass für das Grundstück FINr. 19/6, Gemarkung Krailling, die Bezeichnung in der Plandarstellung fehlt.</i></p>	<p>→ Die Vermaßung der Bauräume in der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p> <p>→ Es wurde die von der Gemeinde Krailling zur Verfügung gestellte Flurkarte verwendet. Darin ist keine Fl.Nr. 19/6 verzeichnet. Es handelt sich vermutlich um das Garagengrundstück zwischen Fl.Nr. 19/5 und Fl.Nr. 19/7. Die Planzeichnung wird dementsprechend ergänzt.</p>
	<p><i>Zu Festsetzung <b>B 2.1.2.</b> (jetzt: <b>B 2.3.</b>)</i></p> <p><i>Es ist uns (noch) nicht ersichtlich, wie wir die Idee aus dieser Festsetzung - mehr Baurecht, sofern die Voraussetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zutreffen, im Vollzug umsetzen können.</i></p> <p><i>Können wir davon ausgehen, dass das gemeindliche Einvernehmen für <b>B 2.1.2.</b> (jetzt: <b>B 2.3.</b>), die abschließende Prüfung darstellt?</i></p>	<p>→ Die Festsetzung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde sowie dem beratenden Rechtsanwalt der Gemeinde formuliert und im Bausausschuss befürwortet.</p> <p>→ Die Festsetzung wird in der <b>Begründung</b> unter <b>7.3. Maß der baulichen Nutzung</b> erläutert.</p>

FACHBEHÖRDEN

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 06.06.2024)</p>	<p><b>Zu Festsetzung B 3.1.</b></p> <p><i>Wir dürfen nochmals darauf hinweisen, dass die Festsetzung der Grundfläche auf rechtliche Bedenken stößt. Insbesondere eine Zuordnung und Berechnung der GR II ist bei einer Zuordnung auf die Baugrenzen nicht möglich. Wir bitten deshalb nochmals, insbesondere auf den Grundstücken FINrn. 31/4, 31/5 und 31/6, die erkennbare Baugrundstücksfläche zu definieren (z.B. durch Perlschnurlinien nach Nr. 15.14 PlanZV).</i></p> <p><i>Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass die FINr. 19/6, Gemarkung Krailling, bei der Berechnung der GR II ebenfalls nicht zugeordnet werden kann.</i></p> <p><i>Des Weiteren sind immer noch Bauteile in B 3.1.2. (jetzt: B 3.1.3.) gelistet, die das Landratsamt Starnberg nicht auf die GR anrechnet. Der Vollzug des Bebauungsplans ist somit extrem erschwert. Wir bitten um den Punkt zu klären, diesbezüglich um ein kurzes Gespräch mit der Gemeinde.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die Einwendungen zur Festsetzung der GR und der Bauräume wurden in der letzten Abwägung bereits behandelt und abgewogen.</li> <li>→ Unter <b>Festsetzung B 3.1.2.</b> wurde ein neues Planzeichen (gefüllte Knödelinie) zur Abgrenzung der Bezugsfläche eingeführt. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung wird stattdessen unter <b>Festsetzung B 1.2.</b> ein anderes Planzeichen verwendet (halb gefüllte Knödelinie).</li> <li>→ Es wurde die neue <b>Festsetzung B 8.1.</b> eingeführt und damit das Grundstück Fl.Nr. 19/6 als Fläche für Garagen festgesetzt. Demnach ist eine Zuordnung der GR II für dieses Grundstück nicht mehr erforderlich.</li> <li>→ Die entsprechenden Gebäudeteile (Dachüberstände und Kellerschächte) werden aus der <b>Festsetzung B 3.1.3.</b> gestrichen.</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 3.2.5.</b></p> <p><i>Wir bitten weiterhin dringend diese Festsetzung ersatzlos zu streichen und dürfen diesbezüglich auch auf unseren gemeinsamen Termin zum Thema „Einfacher Bebauungsplan“ im November 2023 im großen Sitzungssaal des Landratsamtes Starnberg verweisen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Aufgrund der Vorgaben zur Wand- / Firsthöhe sowie zur Dachneigung (22°-40°) wird die <b>Festsetzung B 3.2.5.</b> (Anzahl der Vollgeschosse) gestrichen.</li> <li>→ Alle Festsetzungen, die sich auf die Anzahl der Vollgeschosse beziehen, werden entsprechend angepasst.</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 3.2.6.</b></p> <p><i>Diese Festsetzung ist nicht zu vollziehen. Was ist im Sinne der Gemeinde ein offenes Gelände? Wir bitten um Konkretisierung bzw. Streichung der Festsetzung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ein erläuternder Absatz zur Definition eines offenen Geländers wird in der <b>Begründung</b> unter <b>7.3.3. Höhe baulicher Anlagen</b> ergänzt.</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 4.4.</b></p> <p><i>Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Ausnahmen so zu begründen sind, dass der Unterschied zur Regelmäßigkeit erkennbar bleibt. Aktuell liegt keine Begründung vor. Sollten die Überschreitungsmöglichkeiten regelmäßig für alle Grundstücke angewandt werden sollen, empfehlen wir dringend von einer Ausnahmeregelung abzusehen und die Bauräume entsprechend anzupassen bzw. Sonderbauräume zur Errichtung von Terrassen festzusetzen.</i></p> <p><i>Wir dürfen auch darauf hinweisen, dass das Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Bay-BO bei der Beantragung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB nicht mehr möglich ist. Auch aus diesem Grund sollte die Überschreitungsmöglichkeit für Terrassen alternativ durch einen Sonderbau-raum geregelt werden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die Bauräume wurden so dimensioniert, dass ausreichend Spielraum zur Anordnung von Terrassen vorhanden ist. Demnach handelt es sich nicht um eine regelmäßige Überschreitung.</li> <li>→ Im Zusammenhang mit der Parkierung oder dem Bestandsgebäude kann es jedoch in Einzelfällen, insbesondere auf beengten Grundstücken, sinnvoll sein Ausnahmen zu ermöglichen.</li> <li>→ Die <b>Festsetzung B 4.4.</b> wird demnach vereinfacht und entsprechend umformuliert.</li> </ul>

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellung- nahme vom 06.06.2024)</p>	<p><b>Zu Festsetzung B 7.1. Satz 2 (jetzt: B 8.2.)</b> <i>Wir dürfen darauf hinweisen, dass der Vollzug dieser Festsetzung (prozentuale Berechnung der unversiegelten Fläche der Vorgartenzone) für die Gemeindeverwaltung und die Untere Bauaufsichtsbehörde mit enormen Aufwand verbunden ist und bitten deshalb um Überprüfung, ob dieser Aufwand in Relation zum städtebaulichen Nutzen dieser Festsetzung steht.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Grundsätzlich wird die prozentuale Berechnung der unversiegelten Fläche innerhalb der Vorgartenzone beibehalten. Zur Vereinfachung wird jedoch der Absatz unter <b>Festsetzung B 8.2.</b> gestrichen.</li> <li>→ Die Vorgaben zu Garagen, Stellplätzen etc. und deren Zufahrten in der Vorgartenzone werden unter der neuen <b>Festsetzung B 8.9.</b> konkretisiert und zusätzlich unter der neuen <b>Festsetzung B 9.2.3.</b> eine Festsetzung zur Bepflanzung der Vorgartenzone eingeführt.</li> <li>→ Damit soll zum einen verhindert werden, dass die Vorgartenzone übermäßig versiegelt wird. Zum anderen soll eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 7.4. und B 7.5. (jetzt B 8.5. und B 8.6.)</b> <i>Wie in der Veranstaltung im Landratsamt zum Thema „Einfacher Bebauungsplan“ schon besprochen, bitten wir auf eine STP-Festsetzung, wie in B 7.4. (jetzt: B 8.5.) vorgeschlagen, aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit und Arbeitersparnis zu verzichten. Gleiches gilt auch für B 7.5. (jetzt: B 8.6.), insbesondere hier, da eine weitere (nicht vollziehbare) Bezugsgrundlage nur für Fahrräder eingeführt wird.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die <b>Festsetzungen B 8.5.</b> und <b>B 8.6.</b> werden beibehalten.</li> <li>→ Der Stellplatzschlüssel und die Verwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße wird in der Gemeinde seit vielen Jahren zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze angewendet und hat sich demnach langfristig bewährt.</li> <li>→ Zur Berechnung der Fahrradstellplätze wird der Begriff „Nutzfläche“ statt „Wohnfläche“ verwendet, da es sich hierbei um die Berechnung für gewerbliche Nutzungen handelt (siehe auch GaStellV).</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 7.6. (jetzt: B 8.7.)</b> <i>Die Ausnahme ist so zu begründen, dass der Unterschied zur Regelmäßigkeit erkennbar bleibt. Aktuell liegt keine Begründung vor. Wir bitten diese zu ergänzen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Auf den betreffenden Grundstücken ist eine höhere Dichte möglich. Demnach ist auch mit einem höheren Stellplatzbedarf zu rechnen. Um zu verhindern, dass die Zufahrt von den beiden Grundstücken auf die Nebenstraßen erfolgt, wurde die Festsetzung eingeführt.</li> <li>→ Die <b>Festsetzung B 8.7.</b> wurde entsprechend angepasst.</li> </ul>
	<p><b>Zu Festsetzung B 7.9. (jetzt: B 8.12.)</b> <i>Wir dürfen auf § 14 Abs. 1a BauNVO aufmerksam machen. Falls Mobilfunkanlagen im Geltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen werden sollen, wäre ggf. auch § 14 Abs. 1a BauNVO in die Festsetzung mit aufzunehmen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die <b>Festsetzung B 8.12.</b> wurde entsprechend angepasst.</li> </ul>

Hierzu wurden schriftlich folgende Anregungen eingereicht:		Abwägung
<p><b>(01)</b> Landratsamt Starnberg Kreisbauamt (Stellungnahme vom 06.06.2024)</p>	<p><i>Zu Festsetzung <b>B 8.1.1.</b>, <b>B 8.1.2. Satz 6</b> und <b>B 8.1.3.</b> (jetzt: <b>B 6.1.1.</b>, <b>B 6.1.2.</b> und <b>B 6.1.3.</b>)</i></p> <p><i>Wir empfehlen, die aufwendigen und als planerisch durchaus hinterfragbaren Regelungen <b>B 8.1.1.</b>, <b>B 8.1.2.</b> und <b>B 8.1.3.</b> zugunsten einer höheren Wandhöhe bei gleichzeitig ruhigen Dachflächen zu streichen.</i></p> <p><i>Des Weiteren dürfen wir darauf hinweisen, dass die Festsetzung <b>B 8.1.2.</b> (jetzt: <b>6.1.2.</b>) Satz 6 und <b>B 8.1.3.</b> (jetzt <b>B 6.1.2.</b>) doppelt formuliert ist. Wir bitten Sie die Festsetzung <b>B 8.1.3.</b> (jetzt: zu streichen.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ An den <b>Festsetzungen B 6.1.1.</b> und <b>B 6.1.2.</b> wird grundsätzlich festgehalten, da die entsprechenden Vorgaben in allen zuletzt beschlossenen Bebauungsplänen in gleicher Formulierung festgesetzt wurden und im Sinne eines harmonischen Ortsbildes einheitliche Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen durchaus sinnvoll erscheinen.</li> <li>→ Die <b>Festsetzung B 6.1.3.</b> wurde gestrichen.</li> <li>→ Die <b>Festsetzung B 6.1.4.</b> (zuvor: <b>B 8.1.4.</b>) wurde etwas umformuliert.</li> <li>→ Die <b>Festsetzung B 6.1.5.</b> wurde aus o.g. Gründen ergänzt.</li> </ul>
	<p><i>Zu Festsetzung <b>B 8.2.</b> (jetzt: <b>B 6.2.1</b>)</i></p> <p><i>Wir denken, dass, insbesondere an den Südfassaden, <b>B 8.2</b> nicht durchhaltbar ist und in der Folge zu Befreiungsanträgen führen wird. Wir bitten um Prüfung.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die <b>Festsetzung B 6.2.1.</b> gilt lediglich für die Fassaden der Gebäude auf den beiden Eckgrundstücken an der Margaretenstraße. Damit ist von der Festsetzung lediglich die Südfassade an der Elisenstraße betroffen.</li> <li>→ Die Festsetzung wird in der <b>Begründung</b> unter <b>7.8 Gestalterische Festsetzungen</b> erläutert.</li> </ul>
	<p><i>Zu Festsetzung <b>B 9.1.</b> (jetzt: <b>B 9.1.3.</b>) und <b>B 11.</b> (jetzt <b>B 11.1.</b>)</i></p> <p><i>In den Festsetzungen sind die Fassungsdaten der genannten DIN zu ergänzen, um eine unzulässige Dynamisierung der Regelung zu vermeiden.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Die Fassungsdaten unter <b>Festsetzung B 9.1.3.</b> wurden entsprechend ergänzt.</li> <li>→ Unter <b>Festsetzung B 11.1.</b> ist bereits das aktuelle Fassungsdatum genannt: DIN 4109-1   2018-01.</li> </ul>
	<p><i>Wir dürfen darauf hinweisen, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 31/3, 31, 19/7, 19/5 und 19, Gemarkung Krailling, nicht erschlossen sind. Für die bauplanungsrechtliche Erschließung (wegemäßige Erschließung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) sind zwingend Dienstbarkeiten (Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) erforderlich.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Für die Fl.Nrn. 19/4 und 31/7 wurde unter der <b>Festsetzung B 7.2.</b> ein neues Planzeichen eingeführt. Damit sind die Grundstücke Fl.Nr. 19, 19/5, 19/7 und 31/3 erschlossen.</li> <li>→ Für das Grundstück Fl.Nr. 31 ist die Erschließung privatrechtlich zu regeln. Da sich das Grundstück Fl.Nr. 32 im Besitz desselben Eigentümers befindet, ist jedoch davon auszugehen, dass eine Erschließung gewährleistet ist.</li> </ul>